

茂楷建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區橋北段三小段579地號等66筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國113年11月21日（星期四）15時整

貳、地點：延平區民活動中心（臺北市大同區保安街47之1號3樓）

參、主持人：臺北市都市更新處股長 楊祖恩

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：許嘉哲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由茂楷建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區橋北段三小段579地號等66筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職都市更新處事業科，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員。

公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做15分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

（一）如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署（大同區橋北段三小段640-1、648-4地號）（書面意見由都市更新處事業科代為宣讀）

(一)旨揭都市更新案涉貴府工務局新建工程處(下稱新工處)經管同小段820-4、820-5地號2筆國有土地，使用分區分別為「第三種住宅區」、「第三之二種住宅區」，業經新工處113年4月17日北市工新配字第1133034582號函告，後續將依國有財產法第33條及第35條規定辦理變更為非公用財產，並於移交財政部國有財產署(下稱本署)接管前，同意委託本分署辦理都市更新相關事宜。上述事項，請實施者於適當章節完整載明。。

(二)事業計畫書第12-1頁，有關本署分回國有房屋保固事項，其他裝修及設備保固1年，惟事業計畫書第14-1頁，七、保固計畫(一)建物之裝修、機電、中央監控設備、電梯及除第(二)款及第(四)款外之其他部分，保固期間為兩年。請實施者配合上述保固事項修正國有房屋保固內容。

(三)權利變換計畫書第8-7、8-8頁，本案人事行政、銷售及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達52.88%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維參與者權益。

(四)權利變換計畫書第8-7頁，國有土地不參與信託，請確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於計畫書適當章節載明。

(五)權利變換計畫書第10-2頁，本署與新工處應分配權利價值新臺幣(下同)7,812萬4,673元，較選配時減少37萬8,049元，請實施者說明調降原因，另請於爾後各審查階段一併提供估價報告書供參。

(六)請實施者評估適度建置電動車充電相關設備之可行性。

三、公有土地管理機關—臺北市政府財政局（大同區橋北段三小段579、612及613地號）（書面意見由都市更新處事業科代為宣讀）

(一)事業計畫

1. 工程費用

(1)新建工程：

甲、第13-5頁地下層加成計算，其中地下5層加成後之單價誤植，請修正。另本案提列扶壁及地中壁工程之特殊因素費用，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並將合理性及提列費用內容載明於審查意見書。又第13-5頁敘及本案基地開挖施工採逆打工法，請實施者確認，如確採逆打工法，請說明可節省之工期，並扣減安置期間與貸款期間。

乙、第13-6頁表13-3營造工程費用估算表有誤，請依本市都市更新事業（重建區段）建築物程造價要項規定計算。

(2)其他必要費用：

甲、第13-1頁相關基金之其他項，依提列總表規定應以有相關法規規定內容核計者為限，爰請補充智慧建築及耐震建築等2項維護管理費之法規依據。

乙、表13-4公寓大廈公共基金費明細表，其中逾一億元至十億元者之計算基數數值，請修正。

(3)相關申請建築容積獎勵所支付之費用：第13-1頁，本案申請之都市更新容積獎勵已逾上限，但仍額外捐贈臺北

市都市更新基金80萬元並申請容積獎勵，請實施者補充說明必要性及合理性，並請本市都市更新處協助釐清提列本項費用是否符合提列總表規定。

2. 權利變換費用：

- (1) 建築規劃設計費：目前以建築師酬金標準中級費率提列，請依審議原則一併檢附實際合約影本，並擇低提列。
- (2) 其他規劃簽證費用：第13-2頁其他規劃簽證費用，本案提列交通影響評估作業費用40萬元，請補充法令依據及必要性。
- (3) 地籍整理費：第13-2頁，請詳列地政機關行政規費、信託登記及塗銷信託登記代辦費等各項費用計算式。
- (4) 其他必要之費用：耐震初評費用非可提列項目，請刪除。

3. 稅捐（第13-3頁）：

- (1) 印花稅：請釐清計算印花稅之地籍整理費項目是否包含行政規費。另請詳列權利變換及協議合建實施者分回之土地及房屋清冊（含基地權利範圍、房屋面積、標準單價、路段率及樓層高度等資料），以利檢核。
- (2) 營業稅：本案為部分權利變換、部分協議合建，請實施者說明協議合建部分之契約是否協議營業稅由實施者負擔，否則請刪除，並請本市都市更新處協助確認。另公式二請列示房屋評定標準價格計算過程。

4. 管理費用：

- (1) 廣告銷售管理費：為利檢核，請於權利變換計畫表10-2實施者分配清冊，分列實施者因權利變換、協議合建方式而分配的單元。

- (2)信託管理費：請檢附合約並依實際合約金額50%提列。
另公有土地不辦理信託，後續請刪減市有土地部分。
- (3)人事行政管理費：本項費率以上限5%提列，請補充合理性並予以調降。
- (4)風險管理費：更新期間加成率應以每超過1個月加計風險管理費基數2%，本案目前提列貸款期間48.6月，風險管理費率應為 $12.5\% \times [1 + (48 - 36) \times 2\%] = 15.5\%$ ，請修正。另本項費率以上限提列，請合理調降。

5. 其他：

- (1)審議表中有關評價基準日、產權面積及2樓以上均價等資訊缺漏，請補正。
- (2)本案地上18層，惟開挖至地下6層，增加營建費用，且法定汽車停車位136輛，卻實設汽車停車位179輛，又本案基地鄰近捷運站，請實施者說明本案開挖至地下6層及增加設置停車位之合理性及必要性。
- (3)第9-1頁（一）申請都市更新容積獎勵，基準容積計算式誤繕，請修正。另有關本案各項容積獎勵（如中央#5及#6及第9-4頁臺北市促進都市更新【二】），事業計畫係依使用執照基地面積認定原建築基地面積，惟部分建物之使用執照基地面積大於地籍謄本面積，請釐清其合理性及適法性。
- (4)第9-2頁表-4公告現值計算表，113年公告土地現值數值有誤，請修正。
- (5)第9-22頁法定工程造價計算式，其中總樓地板面積、圍牆長度、挖方量體等數值，前後不一致，請釐正；另請於第9-35頁圖9-20標示圍牆及排水溝之位置及範圍。

- (6)第拾章拆遷安置計畫，本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理，請修正第10-1頁相關敘述。第10-4頁，備註更新期間誤植。第10-5頁，請補充權利變換戶安置費估計過程。第10-6頁，請檢附其他地上物拆除面積測量結果佐證。
- (7)附錄九住戶管理規約，請增列下述文字：「管理費於管委會成立後依規約收取」。另規約第7條第2項第1款所稱，係法定停車位或實設停車位，請釐清。
- (8)請說明本案建物是否有其他影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線、中繼機房、水箱與轉管等），及其規劃設置位置及樓層，並確實標註於事業計畫。
- (9)請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。」。

(二)權利變換計畫：

1. 上開事業計畫相關意見，請於權利變換計畫中併同修正。
2. 第10-1頁敘及本案以權利變換方式實施之所有權人無未達最小分配面積，不能參與權利變換者，惟下表列有7人不能參與權利變換之土地所有權人現金補償額度表，前後不一致，請釐清該等7人究屬權利變換戶或協議合建戶？另表10-2實施者分配清冊，請刪除繼受該等7人之權利價值。
3. 第10-1頁以權利變換方式實施之所有權人更新後應分配權利價值，與第10-4頁表10分配清冊應分配權利價值合計數不一致，請修正。實施者應分配權利價值，請列式說明。另不能參與分配而領取現金補償者，似不宜納入第8-8頁表

8-7費用共同負擔表，請釐清。

4. 第10-2頁表10-1分配清冊，依本市權利變換計畫書範本，建議協議合建所有權人可於備註欄加註並予隱匿，爰請依範本規定辦理。

(三)領銜估價報告書：

1. 第62頁：有關建材建築設計1項，本案報告書係以綠建築設計為修正依據，惟因勘估標的（比準地）是否採綠建築設計則由估價師依專業經驗判斷，非屬客觀條件。為避免有失公允，建議移除該調整項目。
2. 第80頁：579地號土地為路角地，臨路面寬達17公尺，請修正臨路面寬項目條件。
3. 第163頁區分所有建物土地權利價值表之成本價格、第168頁建物使用權價值計算表之建物殘值，與附件合法建物計算表之建物總價不一致，請釐清。

四、公有土地管理機關—臺北市政府工務局新建工程處（大同區橋北段三小段597-1、820-4、820-5地號）（書面意見由都市更新處事業科代為宣讀）

涉本處管有同段820-4、820-5地號土地，本處前已委託財政部國有財產署北區分署辦理選配事宜。

五、臺北市政府文化局（書面意見由都市更新處事業科代為宣讀）

有關本案基地範圍是否涉及文化資產相關事宜，本局業以113年2月2日北市文化文資字第1133007266號函（諒達）函復在案，請貴公司依前函辦理。

六、所有權人—葉○○○（大同區橋北段三小段624地號）（書面意見）

- (一) 我們對祖厝有一定情感，在更新後本戶為綠地，即無法原址原位換新屋，為本戶無法認同。
- (二) 找補金額過大，不夠坪數的金額以及需負擔的互易稅、土地增值稅、契稅過重，本戶無力負擔
- (三) 先前捷運聯合開發案破局後，本戶已放棄都更夢想，所以近些年向銀行貸款整理老屋，現已背負貸款，無力參與都更，向外承租房屋。
- (四) 更新後的每層戶數高達13-14戶，對於實際自用自住的居民而言，實屬不便。
- (五) 權利變換的共同負擔高達52.88%，是否行都更之實，行搶劫之名呢？
- (六) 請問市府針對蔣市長新都更政策，針對防災型以及整建型都更給予優惠容積獎勵，本基地有不少40、50年耐震不足的老屋我們可以申請該獎勵嗎？再者，我們大同區有航高限制，即使我們可以拿到優惠容積獎勵，用不完的容積獎勵該如何處理？
- (七) 基於上述六點的意見陳述，而且我們是延平北路三段18巷2號的邊間，我們的位置並不影響案件的進行，我們現在沒有意願參加此案件。

七、其他到場人一葉○○（現場登記發言）

大家好，我們就是現在沒有同意的地主，我有一些意見表達已經有寄到更新處，關於第6點，可能跟大家比較有關，就是現在新聞都有在講蔣市長的新都更政策，針對防災型以及整建型的都更，給予的優惠容積獎勵，我想知道我們這個案件有符合嗎？可以拿到這個獎勵嗎？如果可以，因為我們大同區有航高的限制，那用不完的容積獎勵，那該要怎麼處理？因為我寄過

去的意見表達除了這6點，加上我們是邊間，沒有影響案件的進行，所以我們現在沒有意願參加這個案件，以上。

八、所有權人—黃○○（大同區橋北段三小段601、601-1地號）（現場登記發言）

（一）請問都更處許嘉哲，因為我在今年3月6日的時候有發文，因為去年的5月13日我們有開場會議，那本來是51筆土地，然後來加了這一塊，那就變成66筆土地，那一場會議，導致整個結構通通不一樣，那場的會議，我這邊有發文的時候，我有問說，會議內容是怎麼樣？通過的結果是怎麼樣？可是你並沒有說給我一個很詳細的資料，很詳盡的一個回答，那我不曉得說這個情況怎麼樣。

（二）我念一下我當時回整個發文的一個內容。本案都市更新範圍，臺北市大同區橋北段三小段579地號51筆土地，於112年5月13日的會議變更成66筆土地，使得本不想都更的我們變成了都更戶，那1次的會議，個人並沒有參加，直到我們最近的會議，113年2月3日，才知道我們被納入都更的範圍，然後在此提出質疑，就是說，當初可以通過的條件，出席率是多少，同意的比率是多少，然後據我所知，這15筆土地裡面大部分的住戶並沒有贊成，那就算贊成也應該要超過七成五或是八成的比率，這些數據通通沒有表現出來，所以當初的會議紀錄是不是可以給我們知道？

（三）根據剛剛回答，當初是112年5月13日開的會，但你跟我說是要用113年的公聽會來認定，這完全不符合程序正義。大家會覺得說，原本是容積率225%，變成400%，然後你用這個回答來跟我們講，當初是因為這樣，所以你用後面的來蓋前面的，這樣怎麼會有程序正義，那這樣算是有開過會嗎？真是奇怪。

九、所有權人—林○○（大同區橋北段三小段640地號）（現場登記

發言)

因為我們的住的面積比較小，所以換回來的不夠現在居住，所以目前這個都市更新事業計畫案，我沒有意願參與，謝謝。

十、其他到場人—陳○○（現場登記發言）

- (一)大家好，我其實只是想要問一些建築相關的問題，就是我有看到有很多戶，就是浴廁管道間都跟隔壁隔間很緊鄰，例如像是臥室，提出來看是不是可以有什麼樣的改善方案，例如像牆加厚？
- (二)還有1個是A7戶，因為A7戶它的大門是直接面臨一條很長的走道，有沒有可能這個大門跟廁所，可以相對調，我的問題大概是這樣。

十一、其他到場人—陳○○（現場登記發言）

我想請教一下，因為之後可能有政府的一些獎勵，譬如說智慧建築、黃金級、銀級、鑽石級，這些以後增加的獎勵，是不是有回饋給住戶？回饋的比例為何？

十二、規劃單位—東聯管理顧問股份有限公司 黃健峯專案經理

- (一)新工處及文化局書面意見敬悉瞭解。
- (二)以下針對財政部國有財產署意見予以回應：
 - 1. 針對第國財署第1、2點意見，遵照辦理，載錄計畫書合適章節。
 - 2. 針對管理費用提列已有載錄計畫書說明，簡略概述本案自推動整合開始至今，本案所有權人超過100人，採取部分權利變換部分協議合建方式實施，尚有所有權人未同意都市更新，仍需耗費大量人力資源；另目前營建成本工料、人工上漲、房地產市場變化等多項風險，且本案基地工程施

工進出道路為6米巷道，地下又為捷運穿越線(中和新蘆線)，施工難易度高，故人事行政管理費與風險管理費用維持目前提列，後續已審議內容為準。

3. 廣告銷售管理，更新後需委託代銷業者之實際委託費用，經參考市場行情，提列費率尚屬合理。
4. 信託費用不包含國有土地範圍，配合載錄文字內容。
5. 每個車位皆留設充電設備裝設空間。

(三)針對臺北市政府財政局所提意見屬於誤植或需要補充說明部分，會檢視報告書確認，以下其它意見重點回應：

1. 新建工程：本案採逆打工法，係因本案基地南側為捷運中和線地下穿越，因開挖率受限，且為滿足住戶對於停車需求，故開挖至六層，另採逆打並非為了節省工期，而是因鄰近捷運站穿越，因工程維安考量故採取逆打，該項目無另外提列特殊費用。
2. 都市更新基金：提列都市更新基金，依110年1月版本都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定並無提列限制，於計畫書補充必要性及合理性說明。
3. 信託費用：本案信託費用不包含公有土地，後續檢附合約書或信託承諾書佐以費用提列說明。
4. 地籍整理費用：配合信託費用，於地籍整理計畫因公有土地不參與信託，倘屬於公有土地信託項目會檢視扣除。
5. 權利變換計畫：因本案採部分協議合建部分權利變換，目前陸續有所有權人由權利變換轉為協議合建，配合財政局意見檢視再予以一併修正。

(四)針對獎勵值，目前住戶最關心二項獎勵值是否可再納入申請，

一為臺北市大眾運輸導向 TOD 獎勵，二為113年3月28日發布之防災型都市更新獎勵，惟因本案有航高限制65.49公尺，經由建築單位計算，目前申請獎勵值無法再堆疊上去，故為符合法律上限制，申請獎勵值以都市更新獎勵值50%為主。

- (五) 本案位於政府劃定之都市更新地區，於本案進行初期土地範圍係從30多筆土地開始評估整合，周邊皆為已達建築物更新年限建築物，實施者考量逕行送件，勢必影響鄰地為來更新之可能性。於112年上旬，確實係以51筆土地做範圍考量，並完成了初步建築設計規劃，因臨民權西路側土地，雖土地使用分區為第三之二種住宅區，因分區土地面寬未足16公尺，故容積率僅能以225%做計算，且該路側建築物多為4層樓公寓，故分回權利受限，故本案執行初期確實意願較低。
- (六) 經實施者與臺北市政府發展局多次公文往來，確認第三之二種土地連同其它分區土地面寬達16公尺以上，亦可適用400%容積率(112年4月13日北市都規字第11123022776號函)，故後續住戶積極要求納入並簽署事業計畫同意書，故於報核為66筆土地，報核土地同意人數為87.88%(擴大15筆土地，同意比率為90%(私有土地所有權人20人，其中18人同意))。
- (七) 針對今日所有權人於公聽會所陳意見，實施者於會後會再與其接觸加強說明及溝通。
- (八) 本案曾評估51筆土地為更新單元範圍，112年5月13日召開之說明會，會議形式為地主說明會，無法定規範。它不是像113年2月3日召開的會議為自辦公聽會，是需要10天前就要寄發通知，且要登報3日，有相關法定規定程序作業。
- (九) 本案因已送件，送件後政府即會進入審查程序，今天是公辦公聽會程序，申請的獎勵值項目為50%，且已達都市更新獎勵上限門檻，本案因受航高的限制，評估獎勵值無法再疊加，而後

如有新政策，可允許再疊加獎勵值，可能需重新報核或重行公開展覽程序。獎勵值分配部分，如有跟實施者有協議關係，依從合約，倘若為權利變換，依公部門審查結果為準。

十三、估價單位—麗業不動產估價師聯合事務所 羅一鵬估價師

- (一)估價報告書第62頁，比地準在規劃的時候，是以一般條件去規劃，沒有特別含綠建築這樣的其它條件，如果要把這個選項刪除，會再去做1個考量斟酌。
- (二)針對579地號土地角地，臨路面寬應該是11公尺，那基本上，臨路大概會有修樑的情況。比如說，面臨的2條道路、1條道路、3條道路等，這部分會再加強修正條件這樣的1個敘述。
- (三)建物殘值跟報告書有不一致情形，會再行確認，如有誤植會再做修正處理。

十四、建築單位—張玉樹建築師事務所 張玉樹建築師

- (一)針對蔣市長防災型都市更新政策，主要是針對有使用執照的建築物為主，但本案大多為未領有使用執照之建築物，且本案基地有航高限制，依目前申請之獎勵值，建築物高度已設計至上限，量體無法再疊高。另外為了案子穩定度，故仍以目前申請上限獎勵值為主。
- (二)針對浴廁，本案更新後為多戶住宅，所以部分室內管道間有與隔壁戶相鄰的情形。但管道間若與隔壁戶相鄰一定會有隔戶牆分隔，隔戶牆採用15公分 RC 材料直接灌漿構成，跟以前磚牆是不一樣的，也不會有砌磚砌得不緊密，會有漏或是味道跑出來。
- (三)住戶如果有需要隔間調整的部分，可以給予書面意見給實施者及主管機關，只要不影響建築法規規定項目及管道間等必要設備空間，可以配合做一些修正，但這修正是需要有依據，所以

可以出書面需求表示。

十五、學者專家—遲維新委員

- (一)各位地主午安，今天是事權併送的公辦公聽會，因這個案子為部分協議合建、部分權利變換，那誠如實施者說明，如果你是協議合建戶，基本上就是依照你跟建商的合約，至於合約簽的內容，市政府就不予涉入。所以你有相關的問題，比如說，你的容積獎勵是多少，然後分配還有沒有增加，這個就是要跟實施者去協議了，那如果你是權變戶，係依權利變換計畫內容，計畫書裡的分配權利價值，與應負擔之費用，目前還不是最後的確定值，那也看到前一次的自辦公聽會的時候，有人說共同負擔過高，還有更新後價格等等的問題，這部分今天公聽會之後，這個案子就會進入市府的審查程序，你們提有關權利變換的問題，在日後的審議程序中，會有市政府跟相關的專家學者會幫大家去審視計畫書內容，財政局因為他是公地主，也是委員之一，所以他也會在日後的審查，也會繼續表達相關的一些意見。
- (二)剛地主提及範圍的問題，我覺得實施者可能要跟這個地主做充分去溝通，剛剛提到召開的會議，都是實施者自己辦的會議，那是在送報核之前的會議。所以報核到市政府就是66筆土地，所以當初怎麼會去決定66筆土地，要請實施者再說明，原本的範圍是怎麼樣，那擴大範圍土地，到底是有多少人同意？那你們的溝通協調過程是怎麼樣，因為陳情人似乎是覺得他都不知道這件事，如果說你們有透過一個合法的通知，或者是廣納居民的意見等等的，為什麼有部分地主是不知悉這件事情，等到你計畫都送進來了呢？
- (三)地主現在表達他不同意劃入這個更新範圍，這個就會比較尷尬，因為實施者如果不能妥適的處理，到審議會去處理的時候，這

個範圍不確定性就增加了，如果範圍不確定性增加的時候，這個案子的時程就會被無限的拖延，對大家都不利。所以這件議題，可能剩下的時間，實施者要去對這個議題做妥善的處理，不過因為送進來是66筆土地，是大家一起共同促成的，這個程序還是會照走，那後續如仍有疑義，都可以在相關的會議，提出你們的一些疑問，那後面的審查，會把各位的意見納入審議討論事項，但好像大部分都已經跟建商協議合建了，如果這個案子可以順利進入審議程序的話，如果沒有任何意外的話，後面的速度就比較快，那也先預祝這個案子能夠順利成功，但是實施者還是要妥善的去處理這個範圍的問題，不然，這個案子可能後面變數會很大。

柒、會議結論：

本次會議請實施者將與會者以及學者專家所提意見納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者回覆，以作為審議會審查參考，謝謝各位參加今天的公聽會。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（16時00分）